

МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ
ХАРКІВСЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ
МІСЬКОГО ГОСПОДАРСТВА імені О. М. БЕКЕТОВА

МЕТОДИЧНІ ВКАЗІВКИ

для проведення практичних занять
з дисципліни

УПРАВЛІННЯ НЕРУХОМІСТЮ

*(для студентів освітньо – кваліфікаційного рівня «спеціаліст»
спеціальності 7.03050401 – Економіка підприємства)*

Харків
ХНУМГ
2014

Методичні вказівки для проведення практичних занять з дисципліни «Управління нерухомістю» (для студентів освітньо – кваліфікаційного рівня «бакалавр» напряму підготовки 6.030504 – Економіка підприємства) // Харк. нац. ун-т міськ. госп-ва ім. О. М. Бекетова; уклад.: О. В. Васильєв, Д. О. Серьогіна. – Х.: ХНУМГ, 2014. – 12 с.

Укладач: О. В. Васильєв, Д.О. Серьогіна

Рецензент: канд. екон. наук, доц. Т.А. Пушкар

Затверджено на засіданні кафедри економіки підприємств міського господарства, протокол № 1 від 29.08.2014 р.

ЗМІСТ

ПРАКТИЧНІ ЗАНЯТТЯ З ДИСЦИПЛІНИ.....	4
1 Загальний опис практичних занять.....	4
2 Розгорнута програма практичних занять.....	5
Практичне заняття № 1.....	5
Практичні завдання.....	5
Глосарій.....	6
Інформаційно–методичне забезпечення.....	8
Практичне заняття № 2.....	9
Практичні завдання.....	9
Глосарій.....	10
Інформаційно–методичне забезпечення.....	11

ПРАКТИЧНІ ЗАНЯТТЯ З ДИСЦИПЛІНИ

1 Загальний опис практичних занять

За кожного суспільного устрою особливе місце в системі соціально–економічних відносин займає нерухоме майно, з функціонуванням якого так чи інакше пов'язане життя і діяльність людей в усіх сферах підприємництва, управління і організації. Володіння нерухомістю здійснює корисний матеріальний і духовний вплив на громадян: дає людині почуття впевненості, бажання вкласти в розвиток економіки свою працю та капітал; викликає в людей інтуїтивні мотиви й духовні стимули із збереження та покращання майна, не шкодуючи своїх сил і засобів; розкриває людині внутрішню глибину економічних процесів; створює потребу у сильній державній владі; пробуджує та виховує в громадян право усвідомлення, необхідність порядку і законності в усіх сферах життя та діяльності, зокрема й на ринку нерухомості.

Перехід до ринкових відносин, пов'язаний з появою реальних господарів на засоби виробництва, немислимий без розвитку ринку нерухомості. Приватизація державних підприємств і організацій та виникнення різних організаційно–правових форм власності в країні призвели до якісної зміни інвестиційної сфери й одночасно до виділення самостійного елемента – ринку нерухомості, який найбільш активно почав розвиватися як споживче благо, оскільки цей процес здійснювався практично безкоштовно. Сучасний стан економіки країни значною мірою визначає те, наскільки ефективно власники використовують власне майно; сільгоспвиробники – земельні ділянки; промисловці та підприємці – комерційну нерухомість; громадяни – житлову нерухомість. З огляду на це, в книзі особливу увагу приділено вивченню процесів розвитку ринків землі, житла, комерційної нерухомості. Неможливим є залишити поза розглядом й управління нерухомістю.

У процесі вивчення дисципліни студенти отримують необхідні знання під час проведення аудиторних занять: лекційних і практичних. Найбільш складні питання винесено на розгляд і обговорення під час практичних занять. Велике значення в процесі вивчення і закріплення знань має самостійна робота студентів. Усі ці види занять розроблені відповідно до положень Болонської декларації.

В результаті вивчення дисципліни студент повинен оволодіти вміннями та знаннями: з'ясувати сутність і особливості нерухомості як товару, специфіку власності на нерухомість; розкрити суть, особливості та механізм функціонування ринку нерухомості, його ролі і функцій у господарстві; вивчити стан та перспективи розвитку окремих секторів ринку нерухомості, зокрема ринків землі та житлової і не житлової нерухомості; опанувати методологічні основи, методи і прийоми оцінки нерухомості; з'ясувати сутність, види і механізми іпотечного кредитування як одного із основних способів фінансування нерухомості.

Кожне практичне заняття складається з огляду теоретичного матеріалу, вибіркового опитування студентів і розв'язання практичних завдань. Дисципліну «Управління нерухомістю» для більш послідовного вивчення доцільно розділити на два практичних заняття.

2 Розгорнута програма практичних занять

Практичне заняття № 1 (дві академічні години)

Теми практичного заняття охоплюють тему другого змістового модулю «Операції з нерухомістю в Україні»:

Оціночна діяльність в Україні.

На занятті розглядаються наступні питання:

1. Поняття та призначення оцінки нерухомості.
2. Ціна та вартість об'єкту нерухомості.
3. Принципи оцінювання.
4. Етапи процесу оцінювання та їх характеристика.
5. Основні підходи до оцінки: витратний, порівняння продаж та доходний.
6. Узгодження результатів оцінки, отриманих за допомогою різних методів.
7. Розрахунок вартості об'єкта нерухомості за допомогою методу валового рентного мультиплікатора.
8. Метод капіталізації доходів.
9. Способи визначення ставок капіталізації.
10. Метод дисконтування.

Практичні завдання

Завдання 1. Складіть експертний висновок: про ринкову вартість будь-якого об'єкта нерухомості з представленням кошторису його вартості.

Завдання 2. Визначте валову вартість заміщення госпіталю на основі вартості площі об'єкта нерухомості, якщо відомо:

вартість 1 м ²	2500 грн
довжина будівлі	20 м
ширина будівлі	27 м
площа внутрішніх стін	70 м ²
вартість автостоянки	9000 грн.

Завдання 3. Наведіть приклади одиниць порівняння, які можуть використовуватися під час аналізу продажів комерційних об'єктів нерухомості за умов застосування порівняльного підходу до їх оцінки.

Завдання 4. Проведіть оцінку вартості готелю дохідним методом, якщо відомо:

Середній за останні 3 роки дохід від здачі номерів	360 000 грн
Дохід готельного ресторану	200 000 грн
Дохід від послуг з обслуговування	150 000 грн
Амортизація	600 000 грн
Витрати з утримання готелю	200 000 грн
Річна сума орендної плати	100 000 грн
Кількість років оренди	20 років
Вартість земельної ділянки	300 000 грн

Завдання 5. Проводячи оцінку об'єкта нерухомості, оцінювач встановив, що аналогічний об'єкт в тому ж секторі ринку нерухомості проданий за 350 000 грн. Після реконструкції звіту по цьому об'єкту оцінювач встановив, що чистий операційний дохід по ньому 85000 грн. Потрібно визначити загальну ставку капіталізації.

Завдання 6. Зіставний об'єкт був проданий за 1 млн. грн. Від оцінюваного об'єкта він має п'ять основних відмінностей:

поступається оцінюваного на 5% (+ 5%);

краще оцінюваного на 7% (–7%);

краще оцінюваного на 4% (–2%);

поступається оцінюваного на 10% (+ 10%).

Визначити вартість об'єкта, припускаючи що:

1) відмінності не мають взаємного впливу, $V_a = ?$

2) відмінності роблять взаємний вплив $V_b = ?$

Завдання 7. Двокімнатна квартира з балконом була продана на 500 тис. грн дорожче, ніж така ж квартира без балкона. Трикімнатна квартира з балконом була продана на 490 тис. грн дорожче, ніж така ж без балкона. Однокімнатна квартира з балконом була продана на 520 грн дорожче, ніж така ж без балкона. Визначити величину коригування на наявність балкона.

Завдання 8. Об'єкт оцінки – двокімнатна квартира в Києві поблизу метро на четвертому поверсі без ліфта, з балконом, роздільним санвузлом, зі спареним телефоном. Є інформація: середня вартість двокімнатної квартири, площею 70 кв. м. с телефоном, двома балконами, поєднаним санвузлом в трьох зупинках від станції метро становить $V_{ср} = 2,5$ млн. грн.

Коректувальні дані:

додаткова площа збільшує вартість на 22,5 тис. грн. за кв.м.;

близькість від станції метро збільшує вартість на 7%;

наявність телефону збільшує вартість на 25 тис. грн.;

роздільний санвузол збільшує вартість на 4%;

наявність ліфта оцінюється в 30 тис. грн.;

наявність балкона оцінюється в 22,5 тис. грн.

Визначити вартість двокімнатної квартири.

Глосарій

Витратний підхід оцінки об'єктів нерухомості – такий підхід, що ґрунтується на врахуванні принципів корисності та заміщення. Витратний підхід передбачає визначення поточної вартості витрат на відтворення або заміщення об'єкта оцінки з подальшим коригуванням їх на суму зносу. Основними методами витратного підходу є метод прямого відтворення та метод заміщення.

Внутрішнє управління нерухомістю – це діяльність суб'єкта ринку нерухомості, регламентована його власними нормативними документами (кодексом, статутом, положеннями, правилами, договорами, інструкціями і т.п.), тобто те керівництво, що формується в самій керованій системі,

усередині неї. Орган управління, той, що реалізує управлінський вплив, утворює разом з управлінською системою єдиний господарський комплекс.

Дохідний підхід оцінки об'єктів нерухомості – такий підхід, що базується на врахуванні принципів ефективного використання та очікування, відповідно до яких вартість об'єкта оцінки визначається як поточна вартість очікуваних доходів від найбільш ефективного використання об'єкта оцінки, включаючи дохід від його можливого перепродажу. Основними методами дохідного підходу є пряма капіталізація доходу та непряма капіталізація доходу.

Звіт про оцінку майна – документ, що містить висновки про вартість майна та підтверджує виконані процедури з оцінки майна суб'єктом оціночної діяльності – суб'єктом господарювання відповідно до договору. Звіт підписується оцінювачами, які безпосередньо проводили оцінку майна та скріплюється печаткою та підписом керівника суб'єкта оціночної діяльності.

Зовнішнє управління нерухомістю – це діяльність державних структур (або їх уповноважених) і саморегулюючих професійних об'єднань, спрямована на створення нормативної бази, а також контроль за дотриманням усіма суб'єктами ринку нерухомості встановлених норм і правил.

Майном, яке може оцінюватися – об'єкти в матеріальній формі, зокрема земельні ділянки, будівлі та споруди (включаючи їх невід'ємні частини), машини, обладнання, транспортні засоби тощо; паї, цінні папери; нематеріальні активи, зокрема об'єкти права інтелектуальної власності; цілісні майнові комплекси всіх форм власності.

Майновими правами, які можуть оцінюватися є будь-які права, пов'язані з майном, відмінні від права власності, зокрема права, які є складовими частинами права власності (права володіння, розпорядження, користування), а також інші специфічні права (права на проведення діяльності, використання природних ресурсів тощо) та права вимоги.

Професійна оціночна діяльність – діяльність оцінювачів та суб'єктів оціночної діяльності, визнаних такими відповідно до положень чинного законодавства, яка полягає в організаційному, методичному та практичному забезпеченні проведення оцінки майна, розгляді та підготовці висновків щодо вартості майна.

Оцінка майна, майнових прав – це процес визначення їх вартості на дату оцінки за процедурою, встановленою нормативно-правовими актами і є результатом практичної діяльності суб'єкта оціночної діяльності. Оцінка нерухомості – це процес зведений до певного типу операції (продаж, застава, оподаткування тощо); до певних учасників (власника та оцінювача); до певної дати (вона дійсна протягом обмеженого періоду), а також пов'язаний з конкретним об'єктом нерухомості, що знаходиться в зовнішньому оточенні.

Оцінка об'єктів нерухомості — визначення грошового еквівалента вартості об'єкта нерухомості.

Порівняльний підхід оцінки об'єктів нерухомості – такий підхід, що ґрунтується на врахуванні принципів; заміщення попиту та пропозиції. Він передбачає аналіз цін продажу та пропозиції подібного майна з відповідним коригуванням відмінностей між об'єктами порівняння та об'єктом оцінки.

Принципи оцінки об'єктів нерухомості – це зведення методичних правил, на підставі яких визначається ступінь дії різних чинників на вартість об'єкта нерухомості.

Ринкова вартість об'єкта нерухомості – це найвірогідніша ціна, за якою він може бути проданий на відкритому ринку за умов конкуренції.

Управління майном – це система принципів і методів розробки і реалізації управлінських рішень, пов'язаних з формуванням, ефективним використанням майна в різних сферах підприємницької діяльності, а також організація операцій їх реалізації.

Управління нерухомістю – це діяльність, здійснювана на свій власний ризик, спрямована на отримання прибутку (від свого імені або за дорученням власника) від реалізації повноважень володіння, користування та розпорядження об'єктами нерухомості.

Ціна об'єкта нерухомості – ціна конкретної операції купівлі–продажу.

Інформаційно–методичне забезпечення

1. Горемыкин В.А.. Экономика недвижимости: Учебник. – 2–е изд., перераб. и доп.– М.: Издательско–книготорговый центр «Маркетинг», 2002. – 804с.
2. Гранова И.В. Оценка недвижимости. Серия «Учебное пособие» – СПб: Питер, 2001. –256с: ил.
3. Григорьев В.В. Оценка недвижимости. – М.: ИНФРА, 1997. – 320с.
4. Закон України "Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні".
5. Крымская Л. Оценка стоимости недвижимости // Бизнес–информ – 1997 – № 9 –С.31–33.
6. Мухін О. Вплив ринку нерухомості на розвиток експертної оцінки майна в Україні // Економіка України – 2002 – № 4 – С.43–47.
7. Національний стандарт №1 "Загальні засади оцінки майна і майнових прав" // Постанова КМУ від 10 вересня 2003 р. №1440.
8. Операции с недвижимостью в Украине. Сборник нормативных документов. (С изменениями и дополнениями по состоянию на 15 апреля 2002 года) – Х.: ООО«Конус», 2002. – 224с.
9. Оценка объектов недвижимости: теоретические и практические аспекты / под ред. В. В. Григорьева. М.: ИНФРАМ, 1997. – 155с.
10. Оценка рыночной стоимости недвижимости. Серия «Оценочная деятельность», Учеб. и практич. пособие. – М.: Дело, 1998. – 384с.
11. Учебное пособие для подготовки к сдаче квалификационного экзамена по экспертной оценке имущества, недвижимости, оборудования (категории А, В, С) / А. Мендрул, Ф. Пузий, и др. Под ред. А. Мендрула. – К.: Консалтинговая фирма «Эксперт–Л», 2000. – 323с.
12. Харрисон С. Генри. Оценка недвижимости. — М.: РИО Мособлупрполиграфичдат, 1994. –231с.

Практичне заняття 2 (дві академічні години)

Теми практичного заняття охоплюють тему другого змістового модулю «Операції з нерухомістю в Україні»:

Кредитування нерухомості.

Розглядаються наступні питання:

1. Сутність поняття «іпотека».
2. Класифікація та характеристики іпотечних кредитів.
3. Основні типи іпотечних кредитів залежно від схем видачі, погашення та обслуговування: постійні; зі змінними виплатами.
4. Послідовність надання і погашення кредиту.
5. Особливості іпотечного кредитування.
6. Основні етапи іпотечного кредитування.
7. Типи цільового кредитування нерухомості.
8. Методи фінансування нового будівництва.
9. Методи фінансування житла, яке будується.
10. Методи фінансування проектів засвоєння землі.
11. Фінансування нерухомості при продажу в розстрочку. Зарубіжний досвід функціонування первинних і вторинних ринків іпотечного житлового кредиту.

Практичні завдання

Завдання 1. Сформувати якомога більше варіантів поєднань об'єкта застави та об'єкта кредитування.

Завдання 2. Вказати та пояснити, чому, правильне або неправильне таке твердження:

- а) приватні інвестиції здійснюють національні, регіональні та місцеві органи влади;
- б) чим вище величина процентної ставки, тим більше обсяг попиту на банківський кредит;
- в) відносини з заставою між сторонами визначають додатковою угодою;
- г) з юридичного погляду іпотека – ринковий інструмент обороту майнових прав на об'єкти нерухомості, що дозволяє залучати додаткові фінансові кошти для реалізації будь-яких проектів.

Завдання 3. Наведіть аргументи на підтримку таких тверджень:

«Розвиток ринку облігаційних позик в Україні стримується нерациональним порядком оподаткування операцій»;

«Фінансова привабливість схеми використання простого векселя для проведення взаєморозрахунків з будівництва житла полягає в тому, що будівельна організація, приймаючи вексель, враховує його з дисконтом»;

«Договір пайової участі в будівництві є важливим і обов'язковим документом, який регламентує відносини між учасниками подібної схеми фінансування нерухомості».

«Фонд розвитку житлового будівництва є складною системою».

Завдання 4. Здійснити розрахунок щомісячних платежів, виходячи з того, що задля будівництва об'єкта нерухомості надається кредит в сумі 120 тис. грн. на 10 років під 6,5% річних.

Завдання 5. Ціна 1 кв. м для офісних приміщень складає 250 у.о. і щорічно підвищується на 4%. Визначте вартість 1 кв. м офісу через 5 років.

Завдання 6. Компанія купує земельний масив площею 16 га з розрахунком на те, що через 5 років зможе його продати по 1000 за га і отримати дохід у розмірі 20% річних. На яку максимальну ціну за весь масив можна погоджуватися?

Завдання 7. При покупці будинку вартістю 20000 у.о. надана розстрочка на 5 років. Визначити щорічні платежі при ставці 18% в рік.

Завдання 8. Підприємець взяв кредит на купівлю нерухомості. Номінальна річна ставка відсотка дорівнює 36%. Визначити ефективну ставку відсотка при щоквартальному нарахуванні.

Глосарій

Банківський кредит на нерухомість – чітко встановлений актив банку (найчастіше готівка або кошти на розрахунковому рахунку), наданий на здійснення операції з нерухомим майном позичальнику.

Вексель – це цінний папір, який засвідчує безумовне грошове зобов'язання векселедавця сплатити після настання строку певну суму грошей власнику векселя (векселедержателю).

Застава – спосіб забезпечення зобов'язання, за якого заставодержатель (юридична або фізична особа, що надала предмет застави для забезпечення свого боргу) має переважне право перед іншими кредиторами задовольнити свою вимогу з вартості закладеного майна.

Інвестування нерухомості – придбання об'єкта нерухомості або житлових інвестиційних інструментів з метою отримання прибутку.

Іпотека – вид забезпечення виконання зобов'язання нерухомим майном, що залишається у володінні та користуванні іпотекодавця, згідно з яким іпотекодержатель має право в разі невиконання боржником забезпеченого іпотекою зобов'язання задовольнити свої вимоги за рахунок предмета іпотеки переважно перед іншими кредиторами цього боржника у порядку, встановленому законодавчо.

Іпотечний договір – угода, що укладається між одним або кількома іпотекодавцями та іпотекодержателем у письмовій формі та підлягає нотаріальному посвідченню.

Іпотечний кредит – правовідносини, які виникають на підставі договору про іпотечний кредит між кредитодавцем і боржником з приводу надання коштів у користування з встановленням іпотеки.

Іпотечний пул – об'єднання іпотек за іпотечними договорами, що забезпечує виконання основних зобов'язань, реформованих у консолідований іпотечний борг

Іпотечні активи – реформовані в консолідований іпотечний борг зобов'язання за договорами про іпотечний кредит здійснювати платежі за рахунок погашення основного зобов'язання протягом строку обігу сертифікатів. Іпотечні активи мають вартість, ціну придбання та строк існування; керуючий іпотекою – банк, який здійснює обслуговування іпотечних активів.

Консолідований іпотечний борг – зобов'язання за договорами про іпотечний кредит, реформовані кредитором.

Облігація – це цінний папір, що засвідчує відношення позики між її власником й організацією, що її випустила. Головна перевага облігації полягає в тому, що вона є найдієвішим і ефективним інструментом, що дозволяє, не перерозподіляючи власність на нерухомість, акумулювати засоби інвесторів й забезпечити розвиток житлового сектора ринку нерухомості.

Управитель – фінансова установа, яка діє від свого імені, здійснюючи управління іпотечними активами в інтересах установника управління іпотечними активами, де установник – власник іпотечних активів, які він передає в управління управителю.

Фінансово–економічні механізми розвитку житлового будівництва – сукупність засобів й методів регіональної політики, котра реалізується через процес залучення грошових коштів із різних джерел фінансування для здійснення будівельної діяльності, завдяки яким відбувається розвиток житлового будівництва, що сприяє зростанню соціально–економічної стабільності в країні чи регіоні.

Інформаційно–методичне забезпечення

1. Асаул А.Н., Карасев А.В. Экономика недвижимости. М.: МИКХиС, 2001.
2. Балабанов И. Т. Экономика недвижимости. – СПб.: Питер.–2000.
3. Волочков Н.Г. Справочник по недвижимости. – М.:«ИНФРА–М»,1996.
4. Гранова И.В. Оценка недвижимости. – СПб.: Питер, 2001.
5. Гришаев С.П. Все о недвижимости (регистрация прав, купля–продажа, менп, дарение, аренда, наем жилого помещения, ипотека, наследование): Учебно практическое пособие. – М.: Издательство БЕК, 2001.
6. Коваленко М.А., Радванська Л.М., Ринок нерухомості: фінансові аспекти Навчальний посібник – Херсон: ОЛДІ – плюс, 2002.
7. Максимов С.Н. Основы предпринимательской деятельности на рынке недвижимости. – СПб.: Питер, 2000.
8. Оценка рыночной стоимости недвижимости: Учебное и практическое пособие / Под общ. ред. В. Н. Бабурина, В. М. Рутгайзера. – М.: Дело, 1998.
9. Цылина Г.А. Ипотека: жилье в кредит / за ред. Е. В. Полиевктова. – М –: Экономика, 2001.
10. Юнацкевич П.И. Маркетинг недвижимости: Учеб. пособие. – СПб.: Изд. Дом "Сентябрь", 2002.
11. Ягодка А. Г. Соціальна інфраструктура і політика: Навч. посібник. – К.: КНЕУ, 2000.

Навчальне видання

МЕТОДИЧНІ ВКАЗІВКИ

для проведення практичних занять
з дисципліни

УПРАВЛІННЯ НЕРУХОМІСТЮ

*(для студентів освітньо – кваліфікаційного рівня «спеціаліст»
спеціальності 7.03050401 – Економіка підприємства)*

Укладачі: **ВАСИЛЬЄВ** Олексій Вікторович
СЕРЬОГІНА Дар'я Олександрівна

Відповідальний за випуск: *О. В. Васильєв*

За авторською редакцією

Комп'ютерне верстання: *І. В. Волосожарова*

План 2014, поз. 476 М

Підп. до друку 22.09.2014р.
Друк на ризографі
Тираж 50 пр.

Формат 60х84/16
Ум. друк. арк. 0,7
Зам. №

Видавець і виготовлювач:

Харківський національний університет
міського господарства імені О. М. Бекетова,
вул. Революції, 12, Харків, 61002
Електронна адреса: rectorat@kname.edu.ua
Свідоцтво суб'єкта видавничої справи:
ДК № 4705 від 28.03.2014р.